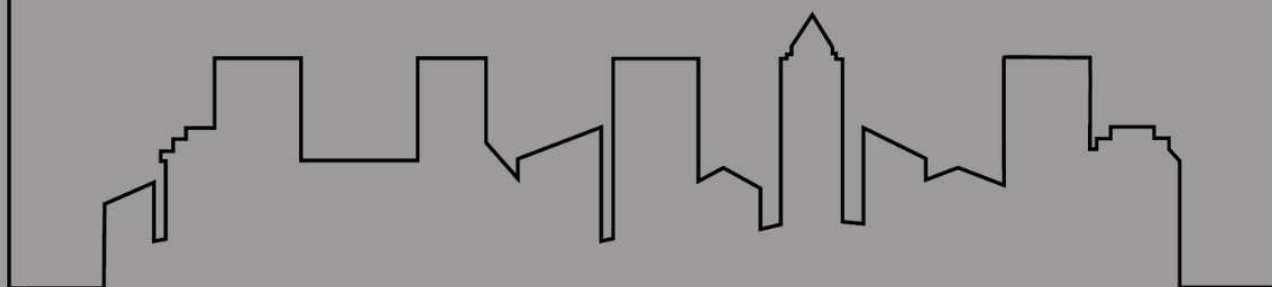


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



**PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.**

Sumário

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA 1

1 - Considerações iniciais..... 1

2 – Estudo do Imóvel 1

3 – Detalhamento Regional 2

 3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025) 2

 3.2 – Características da Região e Polos de Influência 2

4 – Planta Genérica de Valores 3

5 – Precificação 3

 5.1 – Metodologia 3

 5.2 – Amostras Análogas 4

 5.3 – Método Denotativo Geométrico..... 4

 5.4 – Fator de Homogeneização 5

 5.5 – Valor do Imóvel..... 5

6 - Considerações finais 5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 14/01/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 54.204 – 7º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0006935-86.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 44ª Vara Cível - foro central cível.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

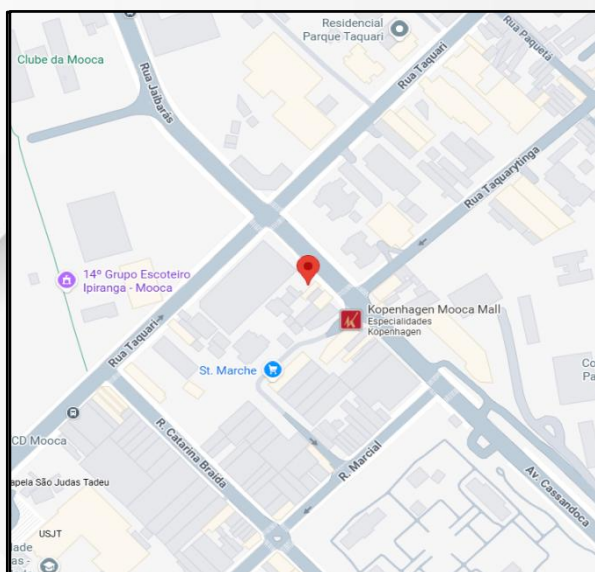
Localização: Avenida Cassandoca, 60 - Mooca, São Paulo - SP, 03169-010.

Dados de Registro: Matrícula nº 54.204 - 7º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo – De acordo com sua Certidão de Valor Venaldados Cadastrais, o imóvel possui 210,00m² de área construída.

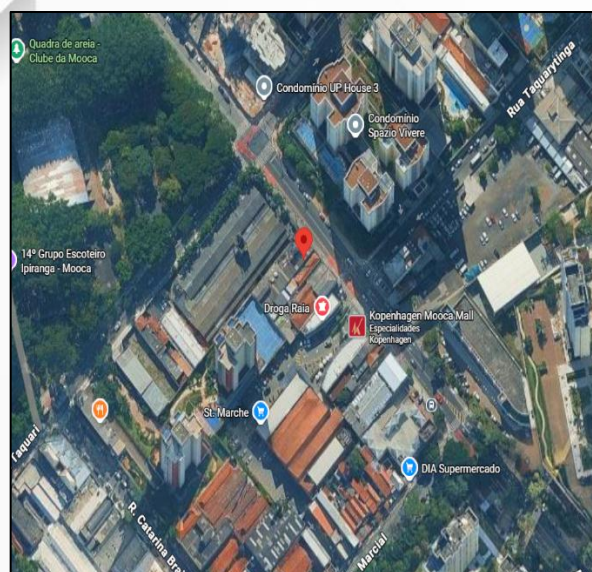
Descrição do bem: Espaço destinado a fins comerciais, contando com 210 metros quadrados de terreno e 60 metros quadrados de edificação. Localizado na Avenida Cassandoca, número 60, bairro Mooca, São Paulo – SP.

3 – Detalhamento Regional

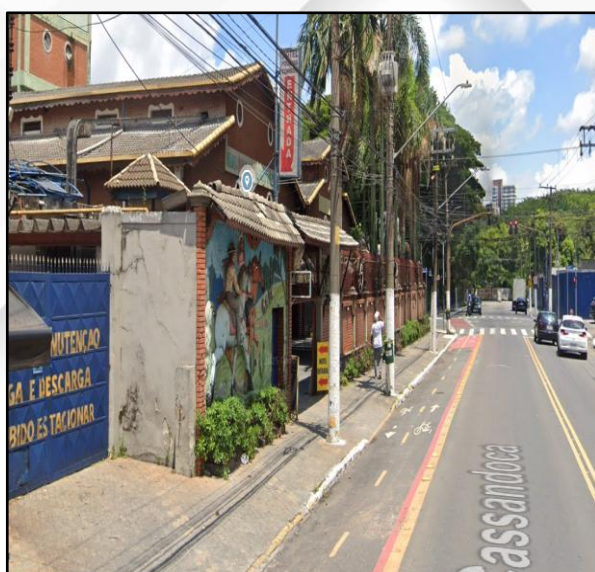
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025

Cadastro do Imóvel: 031.008.0012-5

Local do Imóvel:
AV CASSANDOCA, 60
MOOCA CEP 03169-010
Imóvel localizado na 2ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação:
AV CASSANDOCA, 60
MOOCA CEP 03169-010

Contribuinte(s):
INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL

Dados cadastrais do terreno:			
Área incorporada (m²):	210	Testada (m):	5,95
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	1,0000
Área total (m²):	210		

Dados cadastrais da construção:			
Área construída (m²):	60	Padrão da construção:	5-B
Área ocupada pela construção (m²):	60	Uso:	uso múltiplo
Ano da construção corrigido:	1970		

Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	2.442,00
- da construção:	1.474,00

Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	512.820,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	26.532,00
Base de cálculo do IPTU:	539.352,00

5 – Precificação

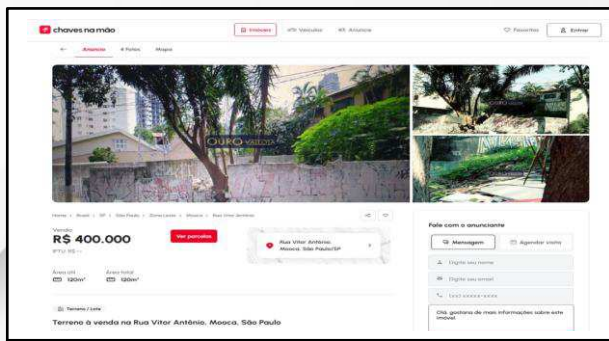
5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

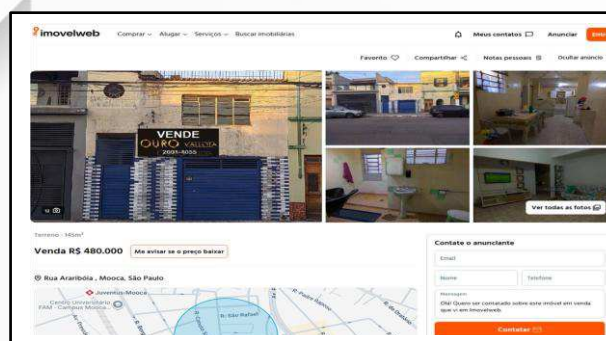
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



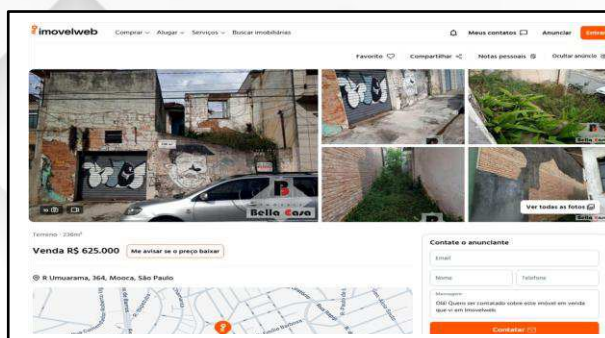
[https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-moooca-120m2-R\\$400000/id-5008880/](https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-sao-paulo-moooca-120m2-R$400000/id-5008880/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-145-m-por-r\\$-480.000-00-moooca-3016902862.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=12](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-145-m-por-r$-480.000-00-moooca-3016902862.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=12)

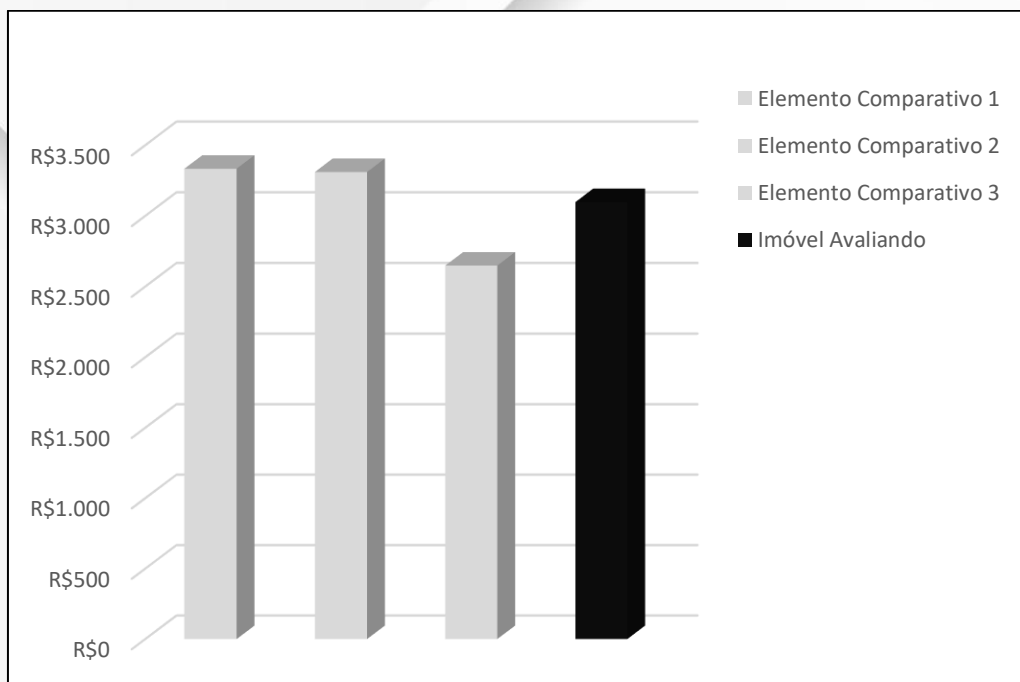
Elemento comparativo nº 3



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-vila-prudente-2985324546.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pos=27

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.333,33** (três mil trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.310,34** (três mil trezentos e dez reais e trinta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.648,31** (dois mil seiscentos e quarenta e oito reais e trinta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.097,33** (três mil e noventa e sete reais e trinta e três centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(210,00m² de área construída x R\$ 3.097,33) = <u>R\$ 650.438,83</u> (seiscentos e cinquenta mil quatrocentos e trinta e oito reais e oitenta e três centavos) Janeiro de 2026

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 3.097,33**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 650.438,83**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Cassandoca, 60 - Mooca, São Paulo - SP, 03169-010.

Solicitante: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

CPF/CNPJ: 43.776.517/0001-80

Endereço: Avenida do Estado, 681 - Ponte Pequena, São Paulo - SP, 01107-000

Data Base: 14/01/2026

Processo: 0006935-86.2019.8.26.0100

Objeto de Estudo

Estabelecimento voltado para uso empresarial, com terreno de 210 m² e construção de 60 m². Situado na Avenida Cassandoca, nº 60, Mooca, São Paulo – SP, 03169-010.

O Imóvel está matriculado perante o 7º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo sob nº 54.204.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 3.035,38.

210,00m² x R\$ 3.035,38/m²

Valor da Avaliação

R\$ 637.430,05


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 14/01/2026

Solicitante do parecer técnico: COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO

Inscrito no CNPJ/CPF: 43.776.517/0001-80

Estabelecido: Avenida do Estado, 681 - Ponte Pequena, São Paulo - SP, 01107-000

- **Finalidade do Parecer**

Esse presente documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 54.204 - 7º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo

Descrição: Propriedade para atividades comerciais, possuindo 210 metros quadrados de área total e 60 metros quadrados de área edificada. Endereço: Avenida Cassandoca, 60, Mooca, São Paulo – SP, CEP 03169-010.

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 630.925,66** referente ao mês de **Janeiro de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0006935-86.2019.8.26.0100
- **Solicitante:** COMPANHIA DE SANEAMENTO BÁSICO DO ESTADO DE SÃO PAULO
- **CPF/CNPJ:** 43.776.517/0001-80
- **Endereço:** Avenida do Estado, 681 - Ponte Pequena, São Paulo - SP, 01107-000

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 669.951,99

Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	14/01/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Cassandoca, 60 - Mooca, São Paulo - SP, 03169-010
Descrição do Imóvel	Unidade destinada ao comércio, com terreno medindo 210 m ² e edificação de 60 m ² . Local: Avenida Cassandoca, nº 60, bairro Mooca, São Paulo – SP, 03169-010.
Dados Cadastrais	Matrícula 54.204 do 7º Cartório de Registro Imóveis de São Paulo
Mercado	De acordo com a especialização do profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 3.190,25
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.190,25 x 210m ² = R\$ 669.951,99